

1. 11. 2022

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

BIM včera, dnes a zítra, aneb co to je BIM a jak ovlivní zadávací řízení

BIM je slovo, které v posledních měsících rezonuje celým stavebnictvím. Co vlastně „BIM“ znamená? Jak to aktuálně vypadá se zaváděním koncepce BIM? Co zavedení metody BIM vlastně znamená pro zadavatele a je BIM jenom 3D model nebo něco víc? Na tyto otázky se pokusíme odpovědět v tomto článku.

CO TO JE „BIM“?

„**BIM**“ je zkratkou pro „Building Information Modelling“ a označuje proces vytváření, užití a správy dat o stavbě během celého jejího životního cyklu. Metoda informačního modelování je efektivní způsob využití informací v průběhu všech fází životního cyklu stavby, a to od dokumentace pro územní rozhodnutí (případně i nižší stádium projektové dokumentace) až po dokumentaci skutečného provedení stavby. Písmeno „M“ by bylo možné vykládat i jako „**Management**“, což více vystihuje BIM ve své podstatě, neboť se pod zkratkou „BIM“ mimo modelování skrývá souhrn pravidel, informací a přístupů ke správě a řízení informací o stavbě („**Metoda BIM**“).

Informační model stavby si lze představit jako sofistikovanou databázi grafických a negrafických informací, které souvisí s přípravou, provedením i s následnou správou a údržbou (tzv. facility management) stavby. Veškeré předem definované informace tvoří databázi, která zahrnuje informace o stavbě od prvotního návrhu, přes realizační stádía projektové dokumentace, správu a údržbu, až po případné další změny, rekonstrukce, či demolici a úplné odstranění stavby. Informační model se skládá z grafických a negrafických informací. Grafickou část tvoří geometrický model stavby ve třírozměrném prostoru a související grafické informace (tzv. „**digitální model stavby**“), na digitální model stavby jsou navázány také negrafické informace. Všechny grafické i negrafické informace jsou poté zaznamenávány do společného datového prostředí („**CDE**“ z anglického Common Data Enviroment). V CDE by poté měl být zachycen celý cyklus stavby, a to vč. komunikace a aplikovaných standardů a metodik.

Obecně sdílení a zejména využívání informací o stavbě je velkým přínosem pro zefektivnění stavebních zakázek a jejich transparentní realizaci. Jedním z primárních problémů stavebních zakázek v současné době je snížená produktivita, která je často způsobena neefektivním předáváním informací. Informace jsou často předávány ryze v psané či mluvené formě mezi úzkou skupinou účastníků výstavby, přičemž ostatní členové výstavbového řetězce se často k informacím nedostanou, což působí prostoje. Nástroje BIM ve své sofistikovanější verzi umožňují dodavatelům i velice přehledné řízení zdrojů (dělníků, strojů), řízení cashflow, harmonogramu stavby, řízení schvalování technických předpisů a připomínkování projektové dokumentace. To může zásadně zvýšit efektivitu a rychlost výstavby. Zadavatelé mohou systémy využívat ke kontrole souladu realizace s plánovaným harmonogramem, k zapisování údajů o povětrnostních podmínkách pro účely předcházení sporů, k sofistikovanému přehledu o měření položek u měřených kontraktů, ke správě fakturace a další. Samozřejmostí jsou tzv. workflow, které mohou sloužit např. ke schvalování poddodavatelů, materiálů, změn, či k běžné komunikaci účastníků výstavby. V CDE se objeví zápisy z elektronického stavebního deníku, který je od 1. 1. 2021 již povinnou součástí všech nadlimitních stavebních zakázek. Moderní softwary umí zpřístupňovat jednotlivé možnosti jen předem definovaným

účastníkům (např. autorský dozor se může vyjádřit pouze k otázkám souvisejícím s původní projektovou dokumentací).

Získané informace lze využívat i pro další účely, např. pro záměr budoucího Informačního systému národní infrastruktury pro prostorové informace („**IS NIPI**“)[1] nebo pro účely digitalizace stavebních řízení v souvislosti s připravovanými změnami stavebního práva. Celý proces stavebního řízení, řízení o umístění stavby a dalších procesů tak může být i díky nástrojům BIM výhledově zcela bez nutnosti fyzického papíru.

AKTUÁLNÍ STAV V ČR

V České republice vláda ČR dne 25. 9. 2017 svým Usnesením č. 682 („**Usnesení vlády**“) schválila Konceptci zavádění metody BIM v České republice, obsaženou v části materiálu čj. 918/17 („**Koncepce BIM**“). V návaznosti na toto usnesení pověřila vláda realizací Konceptce Ministerstvo průmyslu a obchodu („**MPO**“) a Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví („**ÚNMZ**“). Tuto činnost provádí MPO prostřednictvím České agentury pro standardizaci („**ČAS**“), konkrétně jejího odboru pro Konceptci BIM. Aktuálně vycházíme z informací o povinném zadávání nadlimitních stavebních zakázek metodou BIM s účinností v průběhu roku 2023 či 2024. Zákon o informačním modelování staveb a vystavěném prostředí („**Zákon o BIM**“) nicméně prozatím nebyl předložen v paragrafovém znění poslanecké sněmovně[2].

V běžné praxi metodu BIM aktuálně využívají převážně dodavatelské subjekty, a to jak stavební společnosti, tak projektové kanceláře, zejména z důvodů zefektivnění procesů. V rámci působnosti ČAS dochází k implementaci Metody BIM v rámci pilotních projektů, resp. vybraných staveb, a to i zadávaných jako veřejné zakázky. Některé projekty odpovídají Metodě BIM plně, Metoda BIM je tedy implementována pro celý cyklus stavby[3] (od prvotního návrhu po kolaudaci a následnou správu). Některé pilotní projekty jsou ryze zkušební, a Metodu BIM implementují **částečně** např. jen do realizace stavby (nejčastěji je implementováno CDE jako prosté uložení).

METODA BIM PRO ZADAVATELE

Aktuálně z Konceptce BIM nevyplývají žádné konkrétní povinnosti pro zadavatele, ačkoliv můžeme očekávat, že v průběhu následujících let bude užití Metody BIM minimálně pro všechny nadlimitní stavební zakázky povinné. Zadavatelé nicméně mohou již nyní realizovat pilotní projekty. Požadavky na užití nástrojů BIM umožňuje zadavateli stanovit § 103 odst. 3 zákona č. [134/2016](#) Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů:

„Zadavatel může v případě veřejných zakázek na stavební práce, projektové činnosti nebo soutěžích o návrh v zadávací dokumentaci uvést závazný požadavek na použití zvláštních elektronických formátů včetně nástrojů informačního modelování staveb a uvést požadavky na obsah, strukturu nebo formát dat. Pokud tyto formáty nejsou běžně dostupné, zajistí k nim zadavatel dodavatelům přístup.“

Toto ustanovení upravuje podmínky při užití nestandardních elektronických formátů. Pokud takové formáty zadavatel požaduje (nástroje BIM), musí dát účastníkům zadávacího řízení k takovým formátům přístup, pokud nejsou běžně dostupné. Dále musí zadavatel jasně stanovit požadavky na obsah, strukturu nebo formát dat. Toto ustanovení se primárně využije, pokud má zadavatel potřebu se odklonit od běžně užívaných formátů metody BIM, případně pokud zadavatel má v úmyslu využít svoje CDE. Pro běžně užívaný formát IFC by to zřejmě platit nemělo, neboť v tomto případě se dá tento formát již považovat za dostupný a běžně používaný.

Důležitým krokem zadavatele při prvotní implementaci metody BIM pro celý stavební záměr, resp.

pro celý cyklus stavby, je výběr zkušeného BIM manažera, tedy osoby, která zaštití celý cyklus stavby a provede projekt přes své jednotlivé fáze. Tato osoba kontroluje, zda se veškeré grafické i negrafické informace správně ukládají a mají k nim přístup definovaní účastníci výstavby. Dále zajišťuje implementaci a dodržování veškerých standardů a metodik BIM, jakožto prováděcích předpisů. BIM manažer by měl alespoň v základním rozsahu umět kontrolovat správnost informačních modelů stavby (aplikace datových standardů) a všech obsažených informací.

Klíčovými aspekty Metody BIM je příprava BIM protokolu a dokumentů EIR a BEP. Tyto dokumenty provádí stavbu celým cyklem a definují role účastníků výstavby v jednotlivých fázích zakázky vč. jejich povinností a pravomocí, dále obsahují definici datového standardu, klíčovým může být harmonogram celého cyklu stavby. Je potřeba si uvědomit, že Metoda BIM opravdu prochází celým cyklem stavby. Nejedná se jen o harmonogram výstavby, ale i přípravných prací vč. veškerých majetkoprávních vypořádání a dalších činností až po kolaudaci a případně i další správu stavby. Klíčové dokumenty BIM protokol, EIR a BEP by měly být také součástí zadávací dokumentace, a to nejen na výběr generálního dodavatele stavebních prací, ale i na výběr poskytovatelů dalších činností (technický dozor stavebníka, správce stavby, projektant aj.), a to zejména z důvodu, aby všichni účastníci výstavby byli zavázáni dodržovat stejná pravidla.

Konformitu Metody BIM a zadávací dokumentace musejí zadavatelé zohlednit v jednotlivých smlouvách o dílo i o poskytování služeb v rámci všech účastníků výstavby. Tato konformita musí být zajištěna v interních směrnících zadavatelů a technických podmínkách.

Nedílnou součástí je samozřejmě technická připravenost zadavatelů na ryze digitální zadávání veřejných zakázek, elektronickou komunikaci, ale také na digitální řízení staveb.

Koncepce BIM a z ní vyplývající metoda BIM otevírá nová témata a obzory nejen v rámci realizace stavebních zakázek a projektového řízení, ale rovněž z pohledu práva veřejných zakázek a správního práva. V rámci tohoto článku jsme měli zejména za cíl celou metodu BIM stručně představit a pojmenovat základní dopady na zadavatele veřejných zakázek. Více informací, vč. terminologie a souvisejících metodik a standardů lze nalézt mj. >>> [zde](#).



Mgr. Lukáš Sommer,
advokát/partner



Mgr. Jan Bořuta,
advokát



Mgr. Nikola Holubcová,
advokátní koncipient



ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.

GEMINI Center
Na Pankráci 1683/127
140 00 Praha 4

Tel.: +420 224 216 212
Fax: +420 224 215 823
e-mail: praha@rowan.legal

[1] srov. >>> [zde](#).

[2] více info viz >>> [zde](#); v zákoně se bude objevovat i tzv. „vystavěné prostředí“ resp. „model vystavěného prostředí“, což představuje dle věcného záměru Zákona o BIM informační škálovatelný 3D geografický model území České republiky. Tento informační model bude užit pro agendy územního rozvoje, povolování staveb, bezpečnosti, obrany a civilní ochrany, památkové ochrany a ochrany životního prostředí. Informační model vystavěného prostředí bude používat získané informace z digitálních dvojčat stavby (tedy z dokumentace skutečného provedení ve smyslu BIM 3D modelu).

[3] více >>> [zde](#).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - ČERVEN 2026](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - KVĚTEN 2026](#)
- [Hodnocení demo prostředí v IT veřejných zakázkách: užitečný nástroj, nebo cesta k netransparentnosti?](#)

- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - DUBEN 2026](#)
- [Prokazování dostupnosti technického vybavení při zadávání veřejných zakázek - limity sdílení technického vybavení](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - BŘEZEN 2026](#)
- [Zdrojové kódy jako „pojistka“ proti vendor-lock-inu: judikatorní korekce a její meze](#)
- [Spolupráce zadavatele a developera z pohledu rozhodovací praxe ÚOHS a plánovacích smluv](#)
- [Listinné nabídky v éře elektronizace: přestupek, nebo legitimní postup?](#)
- [JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - ÚNOR 2026](#)
- [Změna poddodavatele v průběhu zadávacího řízení](#)